

BEBAUUNGSPLAN
„Seelenäcker“
Gemarkung Zusamaltheim

Flur-Nr. 638/1, 638 TF, 639 TF, Gemarkung Zusamaltheim



INHALTSVERZEICHNIS

TEIL	A	PLANZEICHNUNG
TEIL	B	SATZUNG + VERFAHRENSVERMERKE
TEIL	C	BEGRÜNDUNG – ALLGEMEIN, EINGRIFFSREGLUNG, UMWELTBERICHT
TEIL	D	ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG



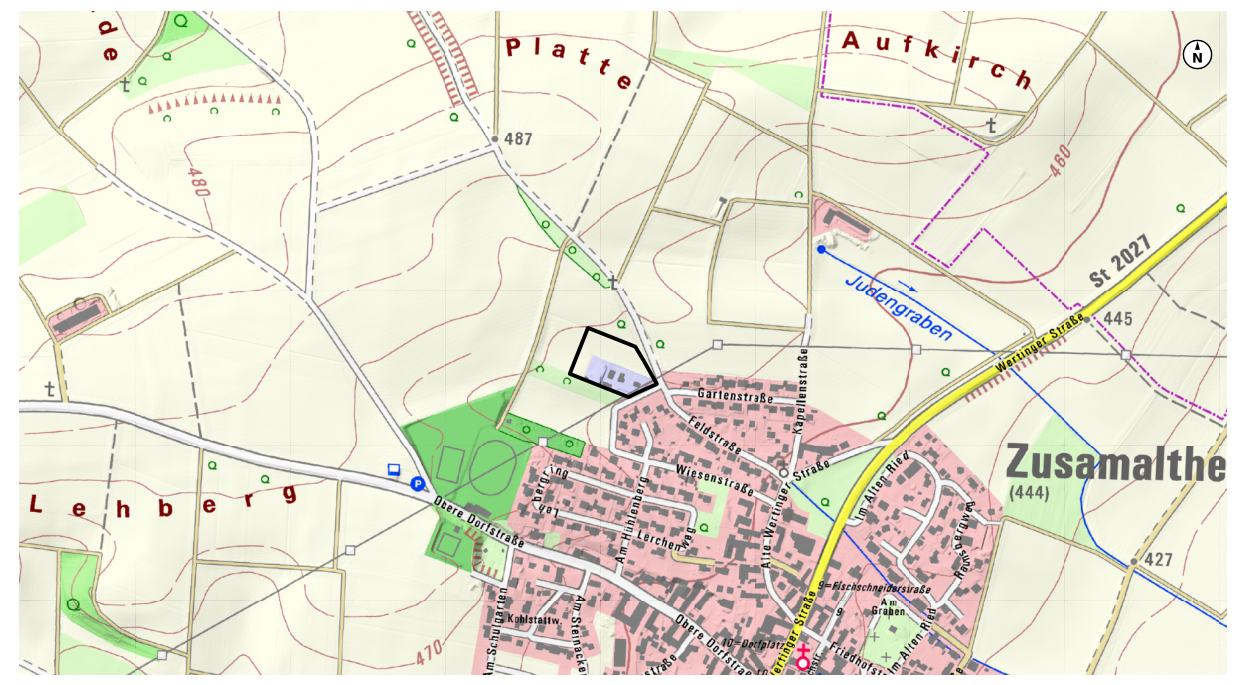
Symbolerklärung Nutzungsschablone	
Gewerbegebiet	Grundflächenzahl
max. zulässige Wandhöhe in m	max. zulässige Gesamthöhe in m



Gemeinde Zusamaltheim

Bebauungsplan Seelenäcker

Fl.Nr.: 638/1, 638 TF, 639 TF, Gemarkung Zusamaltheim



Planteil A: Vorentwurf vom 30.10.2023 Maßstab 1:500

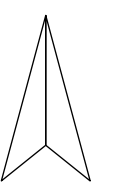
I. Festsetzungen durch Planzeichnung

- Geltungsbereich des Bebauungsplans, ca. 8.720 m²
- Ausgleichspflichtiger Geltungsbereich, ca. 3.220 m²
- Baugrenzen (Gebäude; Regale + Carport; Bestand)
- Ausgleichsfläche, ca. 970 m²
- Ortsrandeingrünung, siehe Satzung
- Gebäude (Vorschlag)
- Grünfläche

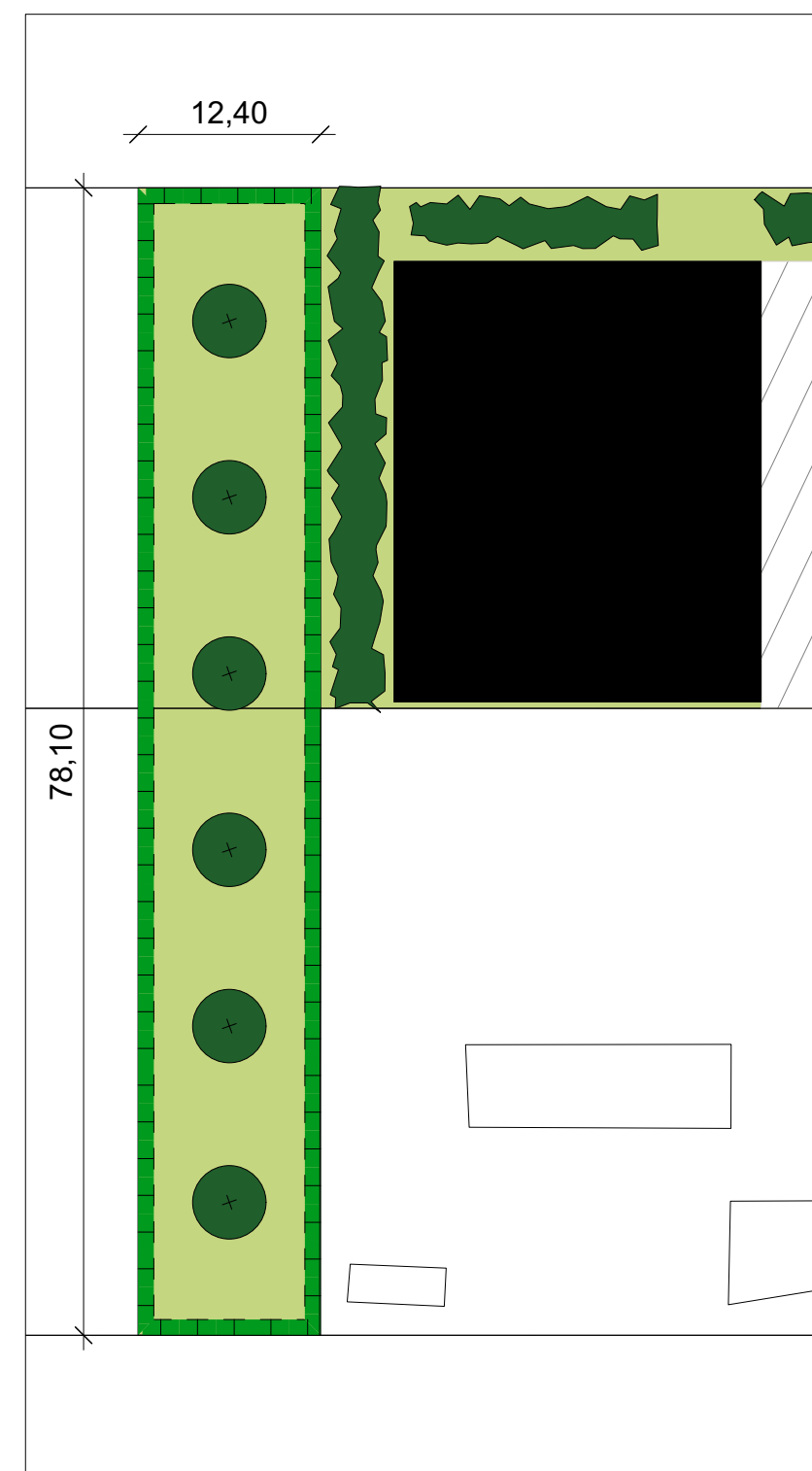
II. Hinweise

- Flächen zur Erschließung
- Einfahrt
- Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- Gebäude (Bestand) mit Hausnummer
- Gehölze und Sträucher (Bestand)
- Höhen (Bestand)






herb und partner
stadtplaner + landschaftsarchitekten
herb und partner PartGmbH
Stadtplaner + Landschaftsarchitekten
Herrenberg 28 · 96647 Buttenwiesen
fon 0 82 74 31 03 720 · fax 0 82 74 31 03 718
info@herb-larc.de · www.herb-larc.de
Bearbeitung: vh



Planteil B, Maßstab 1:500



Legende

-  Ausgleichsfläche, ca. 970 m²
-  Ortsrandeingrünung, siehe Satzung
-  Obstgehölze
-  Grünfläche
-  Gebäude (Vorschlag)

Bilanzierung

Biotoptyp Bestand	Wertpunkte Leitfaden*	Fläche	Beeinträchtigungsfaktor**	Kompensationsbedarf
A11 Intensiv bewirtschafteter Acker	3	3.220,00 m ²	0,80	7.728 WP

* Wertpunkte: geringe Bedeutung (1 bis 5 WP laut Biotopwertliste) = 3 WP laut Leitfaden, mittlere Bedeutung (6 bis 10 WP laut Biotopwertliste) = 8 WP laut Leitfaden, hohe Bedeutung (11 bis 15 WP) = Wertpunkte laut Biotopwertliste

** Beeinträchtigungsfaktor geringe/ mittlere Bedeutung = GRZ Planung - GRZ Bestand = 0,80 - 0,00 = 0,80

** Berechnung Kompensationsbedarf = Wertpunkte laut Leitfaden x Fläche in m² x Beeinträchtigungsfaktor

Ausgleichsfläche

Biotoptyp Bestand	Wertpunkte*	Biotoptyp Planung	Wertpunkte*	Aufwertung**	Fläche	Ausgleich**
A 11 Intensiv bewirtschafteter Acker	2	B432 Streuobstbestand mit Extensivgrünland	10	+ 8	970 m ²	7.760 WP

* Wertpunkte laut Biotopwertliste

** Aufwertung = Wertpunkte Planung - Wertpunkte Bestand

** Berechnung Ausgleich = Wertpunkte Aufwertung * Fläche

Benötigter Ausgleich, somit erbracht: 7.760 WP

Maßnahmenbeschreibung:

Auf Teilflächen der Flur-Nr. 638 und 639, Gemarkung Zusamaltheim wird die Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan "Seelenäcker" hergestellt. Der Ausgleichsbedarf beträgt 7.728 WP und wird westlich des Eingriffs auf einer rechteckigen Fläche von ca. 970 m² realisiert.

Zielsetzung Ausgleichskonzept:

Steigerung der Artenvielfalt durch ...

- 1) Etablierung von Extensivgrünland
- 2) Pflanzung von Obstgehölzen

Herstellungsmaßnahmen:

- 1) Etablierung von Extensivgrünland
 - Einbringen von Saatgutmischung durch Zwischeneinsaat "Artenreiche Wiese, frischer bis feuchter Standort, 30-40% Kräuteranteil" z.B. von Rieger-Hofmann zur Artenanreicherung, Aussaat ca. 3g/m², Menge = 3g/m² * 970 m² = ca. 3 kg
 - Es ist nur autochthones Saatgut zulässig. Der Nachweis ist der unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert vorzulegen.
- 2) Pflanzung von Obstgehölzen
 - Pflanzung von Obstgehölzen im Bereich der Wiesenflächen
 - Beachtung Grenzabstand zu Landwirtschaftlicher Fläche mindestens 4,0 m
 - Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Pflanzliste
 - Sicherung der Bäume durch Baumpfahl
 - Verbißschutz für Pflanzen herstellen

Alle Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Pflanzenausfall ist innerhalb einer Vegetationsperiode Ersatz gemäß Pflanzliste (Art und Qualität) herzustellen.

Pflegemaßnahmen:

- 1) Extensivgrünland
 - 1 bis 2-mahlige Mahd, jedoch frühestens ab 15.06.
 - Mahdgut einige Tage auf Fläche belassen, um natürliche Aussaat zu ermöglichen, dann vollständiger Abtransport des Mahdguts, Mulchen der Fläche ist unzulässig
 - kein Einsatz von Düngemitteln bzw. Pestiziden auf den Flächen
 - Bekämpfung aufkommender Neophyten wie z.B. Goldrute, Drüsiges Springkraut etc.
- 2) Obstgehölze
 - Ausmähen der Baumscheiben bei Bedarf (1. Schnitt im Mai, 2. Schnitt im Juni, 3. Schnitt im Oktober)
 - Sicherstellung der Wasserversorgung in den ersten fünf Jahren nach der Pflanzung
 - kein Einsatz synthetischer Behandlungsmittel
 - Entfernung von Unterwuchs der Bäume in den ersten Standjahren
 - Herstellen eines Gießrandes um die Bäume
 - Startdüngung bis einschl. 4 Jahre nach Pflanzung
 - Nachpflanzung bei Ausfall
 - Schnittmaßnahmen zur Erziehung und Erhaltung einer stabilen Krone
 1. Pflanzschnitt, 2. Erziehungsschnitt, 3. Erhaltungsschnitt

Die Herstellung der Ausgleichsfläche hat innerhalb eines Jahres nach Herstellung und Inbetriebnahme der Lagerhalle und -fläche zu erfolgen. Die Pflege hat dauerhaft zu erfolgen.

Pflanzliste

Obstgehölze

Pflanzqualität mind. HS 3xv., StU 14-16
Verwendung von Lokalsorten bzw. standortgerechten heimischen Arten

Sträucher Ortsrandeingrünung

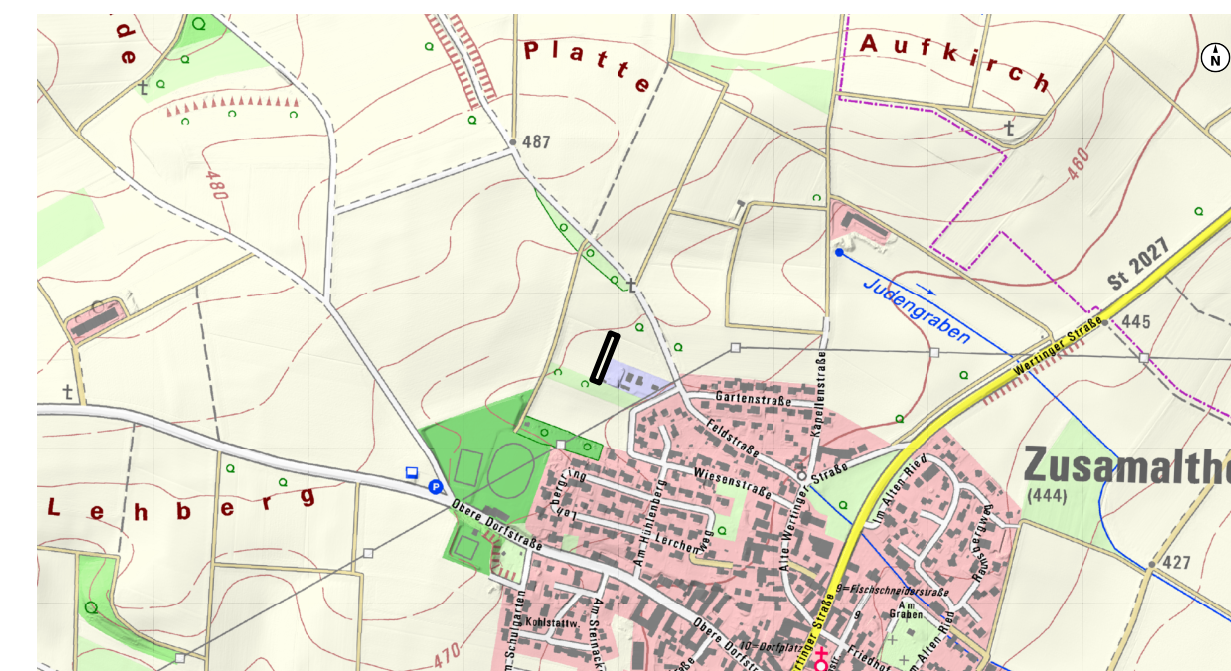
Pflanzqualität mind. Str. 2xv., 60-100
Carpinus betulus - Hainbuche



Gemeinde Zusamaltheim

Bebauungsplan Seelenäcker

Fl.Nr.: 638 TF, 639 TF, Gemarkung Zusamaltheim

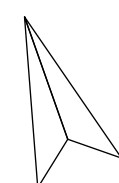


Planteil B: Konzept Ausgleichsfläche Maßstab 1:500

herb und partner
stadtplaner + landschaftsarchitekten

herb und partner PartGmbH
stadtplaner + landschaftsarchitekten
Herrenberg 28 · 96647 buttenwiesen
fon 0 82 74 31 03 720 · fax 0 82 74 31 03 718
info@herb-larc.de · www.herb-larc.de

Bearbeitung: vh



Vorentwurf vom 17.08.2023

GEMEINDE ZUSAMALTHEIM
Bebauungsplan „Seelenäcker“

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Vorentwurf
Entwurf
Fassung vom

30.10.2023

Gemeinde Zusamaltheim
Wertinger Straße 6a
86637 Zusamaltheim

herb und partner
stadtplaner + landschaftsarchitekten

herb und partner PartGmbH
stadtplaner + landschaftsarchitekten
herrenberg 28 - 86647 buttenwiesen
fon 0 82 74 31 03 720 - fax 0 82 74 31 03 718
info@herb-larc.de - www.herb-larc.de

herb und partner
stadtplaner + landschaftsarchitekten

Inhalt

Präambel zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes	3
I. Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen	4
1. Räumlicher Geltungsbereich	4
2. Art der baulichen Nutzung	4
3. Maß der baulichen Nutzung	4
4. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	5
5. Immissionsschutz	5
6. Einfriedungen	5
7. Grünordnung und Bodenschutz	6
II. Örtliche Bauvorschriften	6
8. Gestaltung der Gebäude	6
9. Werbeanlagen	7
III. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	7
1. Oberflächenentwässerung, wasserwirtschaftliche Festsetzungen	7
2. Denkmalschutz	8
3. Wasserwirtschaftliche Hinweise	8
4. Schädliche Bodenverunreinigungen und Altlasten	9
5. Pflanzabstände	9
6. Zugänglichkeit der Normen	9
IV. Inkrafttreten	10
Verfahrensvermerke	10

Präambel zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Zusamaltheim erlässt aufgrund §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO), Art. 6 und 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV), §§ 9 und 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG), jeweils in der am Tage des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, diesen Bebauungsplan

„Seelenäcker“

als Satzung:

I. Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 638/1, 638 TF, 639 TF, Gemarkung Zusamaltheim, Gemeinde Zusamaltheim.

Der genaue Geltungsbereich der Satzung ergibt sich aus der beiliegenden Planzeichnung. Die Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung.

Innerhalb des Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB, soweit in dieser Satzung nichts näher festgesetzt ist. Die neueren Gebäude haben sich in die nähere Umgebung einzufügen.

2. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet (eingeschränkt) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Im Gewerbegebiet sind folgende Einrichtungen zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe
- Selbständige Lagerflächen und unselbständige, untergeordnete Lagerflächen,

In Ausnahmefällen zugelassen sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

Unzulässig sind:

- Lagerplätze für Abfälle, Schrott oder Fahrzeugwracks und ähnlich wirkende Lagerflächen,
- Vergnügungsstätten,
- Speditionen,
- Agglomerationen von Einzelhandelbetrieben
- Tankstellen
- Anlagen, die einer Genehmigung nach Bundesimmissionsschutzgesetz bedürfen.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Die zulässige Grundfläche (GRZ) wird auf 0,8 festgesetzt.

3.2 a) Die maximal zulässigen Wand- und Gesamthöhen betragen:

Gesamthöhe maximal 9,00m

Wandhöhe maximal 6,00m

Bei einem Flachdach entspricht die Wandhöhe der Gesamthöhe.

b) Bezugspunkte für die Gebäudehöhe:

Die maximale Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss, gemessen an der Schnittstelle der hangaufwärts gelegenen Gebäudeecke mit dem natürlichen Gelände, darf maximal 20cm betragen. Die Höhenlage für Garagen, Carports und andere Nebenanlagen ist separat zu ermitteln.

Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses.

Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Der Obere Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut (bei Pult- und versetzten Pultdächern inklusive Dachüberstand).

Diese Bezugspunkte sind zwingend im Bauantrag darzustellen!

3.3 Dachform und Dachneigung

Zulässig sind bei Haupt- und Nebengebäuden im GE (eingeschränkt):

Geneigte Dächer	Sattel-, versetzte Pult-, Pult- und Zeltdächer mit einer Dachneigung größer 5° bis maximal 52°.
Pultdächer	Dachneigung größer 5° bis max. 20°.
Flachdächer	Dachneigung 0° bis kleiner gleich 5°.

4. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

- 4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Alle Gebäude und alle baulichen Anlagen sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten.
- 4.2 Im gesamten Bereich des eingeschränkten Gewerbegebiets gilt die offene Bauweise. Die Angaben der BayBO sind einzuhalten.

5. Immissionsschutz

- 5.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet ist die Errichtung und der Betrieb einer Lagerhalle und Lagerflächen eines Gewerbebetriebs vorgesehen. Die von diesem Vorhaben ausgehenden schalltechnischen Immissionen sind vernachlässigbar gering. Nähere Betrachtungen des Immissionsschutzes sind diesbezüglich nicht erforderlich.
- 5.2 Beleuchtung:
Eine Beleuchtung ist ausschließlich mit Natriumdampf lampen oder LED-Leuchtmitteln mit einer warmweißen Farbtemperatur (≤ 3.000 Kelvin) zulässig. Es ist eine möglichst wenig insektenschädliche Konstruktionsweise (z. B. mittels Ausrichtung, Abschirmung, Reflektoren, Barrieren gegen eindringende Insekten) zu wählen. Insbesondere der Abstrahlwinkel ist auf das notwendige Maß zu beschränken. Auf eine nächtliche Außenbeleuchtung ist zu verzichten.

6. Einfriedungen

- 6.1 Zur Einfriedung des Grundstücks sind nur max. 2,50 m hohe Zäune zulässig.
- 6.2 Zur Gewährleistung der Durchlässigkeit für Kleinsäuger ist der Zaun mit einer Bodenfreiheit von mind. 15 cm zur Geländeoberfläche auszubilden.

7. Grünordnung und Bodenschutz

- 7.1 Die als Grünflächen ausgewiesenen Bereiche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind umzusetzen, zu entwickeln und als solche dauerhaft zu erhalten. Siehe Pflanzliste unter 7. 4.
- 7.2 Die Randeingrünung des eingeschränkten Gewerbegebiets ist dauerhaft in einer Höhe von 3,5 m zu erhalten. Ausgefallene Pflanzungen sind durch Ersatzpflanzungen wiederherzustellen.
- 7.3 Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres gleichwertig nach Pflanzliste zu ersetzen.
- 7.4 Grünordnerische Maßnahmen:
Das Flurstück Nr. 639 erhält an der westlichen, nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze eine Eingrünung durch mehrreihige Strauchhecken. Die Hecken werden in einer Breite von 3 – 5 m hergestellt. Die Eingrünung muss dauerhaft in einer Höhe von mind. 3,5 m hergestellt und sichergestellt werden. Bei der Pflanzung sind die Mindestabstände gem. AGBGB einzuhalten (d.h. Gehölze > 2,0 m Höhe Mindestabstand zu landwirtschaftlichen Flächen = 4,0 m; Gehölze > 2,0 m Höhe Mindestabstand zu Nachbargrundstücken = 2,0 m).
Bei der Bepflanzung ist folgende Pflanzliste für die Auswahl der Arten und Qualitäten zugrunde zu legen. Grundsätzlich sind nur autochthone Pflanzen heimischer und standortgerechter Gehölzarten zu verwenden.
Die festgesetzte Bepflanzung ist unmittelbar nach Fertigstellung der Anlage herzustellen. Der Gemeinde ist der Vollzug schriftlich anzuzeigen.

Sträucher Ortsrandeingrünung

Pflanzqualität mind. Str. 2xv., 60 – 100
Carpinus betulus - Hainbuche

- 7.5 Planteil B (Konzept Ausgleichsfläche Flur-Nr. 638 TF, 639 TF)
Für den geplanten Eingriff ist ein ökologischer Ausgleich von ca. 970 m² nötig und wird auf Teilflächen der Flur-Nrn. 638, 639, Gemarkung Zusamaltheim, erbracht. Die Herstellung der Ausgleichsfläche muss spätestens im Folgejahr nach der Errichtung der Halle und Lagerfläche erfolgen. Die Ausgleichsfläche ist dinglich zu sichern. Die Ausführungsplanung hierzu ist im Planteil B festgehalten.
Auf der Ausgleichsfläche werden gemäß Anlage „Konzept Ausgleichsfläche“ folgende Maßnahmen durchgeführt:
Entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs und der südlich gelegenen, bereits bestehenden Bebauung wird ein extensives Grünland und eine Streuobstwiese in Form einer Reihe von Obstgehölzen hergestellt.
Alle durchzuführenden Maßnahmen sind durch dauerhafte Pflegemaßnahmen positiv gemäß der Entwicklungsziele zu fördern und dauerhaft sicherzustellen.

II. Örtliche Bauvorschriften

8. Gestaltung der Gebäude

- 8.1 Es sind nur einfache, regelmäßig rechteckige Grundkörper zulässig.

- 8.2 Fasadengestaltung, Dacheindeckung
Grelle und leuchtende Farben (RAL-Farben RAL 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 4000, 6032, 6037, 6038) sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für Fasadengestaltung und Dacheindeckung nicht zulässig.
Die Dacheindeckung hat aus dem roten, braunen oder grauen Farbspektrum zu erfolgen.
Klinker- und Holzblockfassaden sind nicht zulässig.
Solarthermie und Photovoltaikanlagen sind sowohl an der Fassade als auch auf Dächern zulässig.

9. Werbeanlagen

- 9.1 Größe der Werbeanlagen
Die Höhe der Werbeanlagen (freistehende Anlagen sowie an Fassaden der Gebäude angebrachte Anlagen) darf die Traufkante der Gebäude nicht überschreiten.
Werbeanlagen an den Fassaden der Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches dürfen je Anlage 10% der Fassadenfläche nicht überschreiten
- 9.2 Lage der Werbeanlagen
Freistehende Anlagen sind auch außerhalb der Baufenster zulässig. Aus ortplanerischen und gestalterischen Gründen dürfen freistehende Werbeanlagen nicht in Grünflächen ausgeführt werden.
- 9.3 Gestaltung der Werbeanlagen
Blinkende Blitzeffekte bei Leuchtwerbeanlagen sind nicht gestattet. Auf bewegte Schriftbänder oder ähnliche Lichteffekte muss verzichtet werden. Ferner müssen grelle, blendende Lichter vermieden werden. Werbeschilder, die bis in den Straßenraum hinein auskragen, sind nicht zulässig.
- 9.4 Darstellung in den Antragsunterlagen
Die beabsichtigten Werbeanlagen müssen als Bestandteil des Baugenehmigungsantrages erkennbar sein.

III. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Oberflächenentwässerung, wasserwirtschaftliche Festsetzungen

- 1.1 Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwässer sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art.
- 1.2 Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen ist auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß zu versickern. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.
- 1.3 Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung unzulässig. Sickerschächte sind unzulässig/vorab grundsätzlich technisch zu begründen. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.

- 1.4 Die Flächen für Geländemulden sind für die Sammlung und natürliche Versickerung von Niederschlagswasser freizuhalten. Es darf nur eine Nutzung als Grünfläche erfolgen.
- 1.5 In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind –sofern Metaldächer zum Einsatz kommen sollen- nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.
- 1.6 Niederschlagswasser, welches nicht auf Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert oder als Brauchwasser genutzt werden kann, ist der Retentionsfläche zuzuführen und dort zur Versickerung zu bringen, bzw. falls dies nicht möglich ist, ggf. gepuffert direkt in ein Gewässer oder nach den Maßgaben der kommunalen Entwässerungssatzung in einen öffentlichen Misch- oder Regenwasserkanal einzuleiten.

2. Denkmalschutz

Auf den Grundstücken des Bebauungsplan-Geltungsbereichs sind keine Denkmäler verzeichnet. Es wird auf das in der Nähe liegende Bodendenkmal Nr. D-7-7429-0013 „Körpergräber des frühen Mittelalters“ hingewiesen. Dies liegt ca. 150 m südlich des Geltungsbereichs.

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz. Sie sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0, anzuzeigen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmern oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3. Wasserwirtschaftliche Hinweise

Grundwasser:

Über die Grundwasserverhältnisse im geplanten Baugebiet sind am Wasserwirtschaftsamt keine Beobachtungsergebnisse vorhanden.

Oberirdische Gewässer und Hochwasserüberschwemmungsgebiete:

Östlich des Plangebiets in einer Entfernung von ca. 350 m und somit außerhalb des Geltungsbereichs verläuft der Judengraben. Dieser ist für die Bewertung der Hochwassersituation nicht relevant. Das Plangebiet liegt weder innerhalb eines Überschwemmungsgebiets noch eines Wassersensiblen Bereichs.

Niederschlagsversickerung:

Das anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser wird vollständig auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone versickert.

Durch das flache Gelände (vernachlässigbares Gefälle) gehen innerhalb der Fläche und für die angrenzenden Flächen keinerlei Gefahren von Hangwasser aus.

Bodenkorrosivität:

Es ist strikt zu vermeiden, dass Kupferbauteile in jedweder Form und Art mit Bodenkontakt hergestellt werden.

4. Schädliche Bodenverunreinigungen und Altlasten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. Konkrete Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung (z. B. auffällige Verfärbungen, auffälliger Geruch) oder Altlast (z. B. künstliche Auffüllung mit Abfällen) unterliegen der Mitteilungspflicht nach Art. 1 Satz 1 Bayer. Bodenschutzgesetz. Sie sind dem Landratsamt unverzüglich anzuzeigen.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können.

5. Pflanzabstände

Bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang der Grenzen sind die allgemeinen gesetzlichen Bestimmungen (AGBGB) einzuhalten. Die Bewirtschaftung und Befahrung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen bzw. Wege bleibt uneingeschränkt möglich.

6. Zugänglichkeit der Normen

Die genannten Normen und Richtlinien können beim Landratsamt Dillingen a.d.Donau zu den üblichen Öffnungszeiten nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden. Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Die genannten Normen und Richtlinien sind bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).

IV. Inkrafttreten

Die vorstehende Satzung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Zusamaltheim hat in der Sitzung vom XXXXXXXX gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am XXXXXXXX ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom XXXXXXXX hat in der Zeit vom XXXXXXXX bis XXXXXXXX stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentliche Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom XXXXXXXX hat in der Zeit vom XXXXXXXX bis XXXXXXXX stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom XXXXXXXX mit Änderungen vom XXXXXXXX wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom XXXXXXXX bis XXXXXXXX beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom XXXXXXXX mit Änderungen vom XXXXXXXX wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom XXXXXXXX bis XXXXXXXX öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Zusamaltheim hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

....., den
(Gemeinde)

.....
Bürgermeister

(Siegel)

7. Ausgefertigt

....., den
(Gemeinde)

.....
Bürgermeister

(Siegel)

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

....., den
(Gemeinde)

.....
Bürgermeister

(Siegel)

BEBAUUNGSPLAN
„Seelenäcker“
Gemarkung Zusamaltheim

FLUR-NR. 638/1, 638 TF, 639 TF, GEMARKUNG ZUSAMALTHEIM



TEIL C **BEGRÜNDUNG**

Abschnitt 1 – Allgemein
Abschnitt 2 – Eingriffsregelung
Abschnitt 3 – Umweltbericht

herb und partner

stadtplaner + landschaftsarchitekten

herb und partner PartGmbH
stadtplaner + landschaftsarchitekten
herrenberg 28 - 86647 buttenwiesen
fon 0 82 74 31 03 720 - fax 0 82 74 31 03 718
info@herb-larc.de - www.herb-larc.de

Vorentwurf
Entwurf
Fassung vom

30.10.2023

Inhalt

1.	Lage und Bestandssituation	3
1.1	Planungsrechtliche Voraussetzungen und übergeordnete Ziele	3
1.2	Derzeitige Nutzung	5
1.3	Bestandsbeschreibung	6
2.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	8
3.	Verfahren	8
4.	Städtebauliches Konzept und Erschließung	9
5.	Grünordnerisches Konzept und Umwelt	9
6.	Immissionsschutz	9

1. Lage und Bestandssituation

1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen und übergeordnete Ziele

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Im Landesentwicklungsprogramm Bayerns werden die grundsätzlichen Ziele beschrieben, wie mit dem demographischen Wandel, der fortschreitenden Globalisierung, dem Klimawandel und dem Umbau der Energieversorgung umgegangen wird.

In der ausgeräumten Agrarlandschaft entsteht durch die geplanten grünordnerischen Maßnahmen eine bessere Vernetzung der vorhandenen Gehölzstrukturen.

Regionalplan Region Augsburg (9)

Zusamaltheim gehört zum ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraums Augsburg. Das Gemeindegebiet grenzt an den ländlichen Teilraum an, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. In der Nähe von Zusamaltheim befindet sich das mögliche Mittelzentrum Wertingen, beim nächstgelegenen Mittelzentrum handelt es sich um Dillingen a.d.Donau.

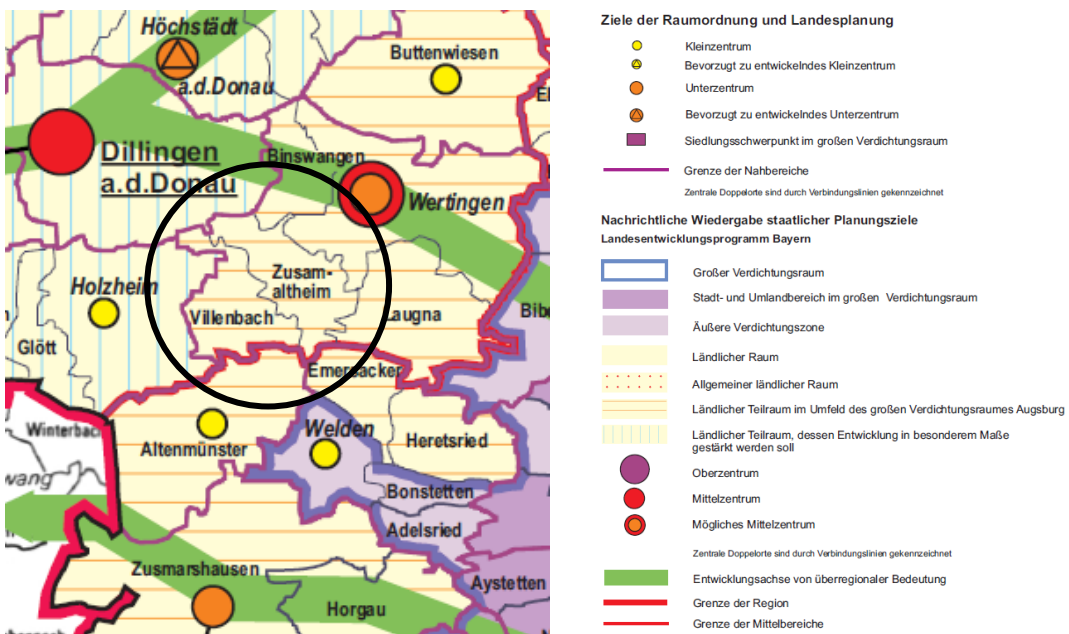
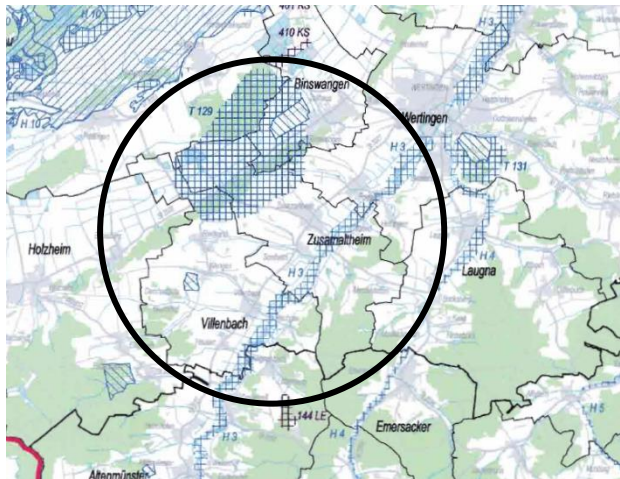


Abb. 1: Karte Raumstruktur 1 - Regionalplan Augsburg (OM)

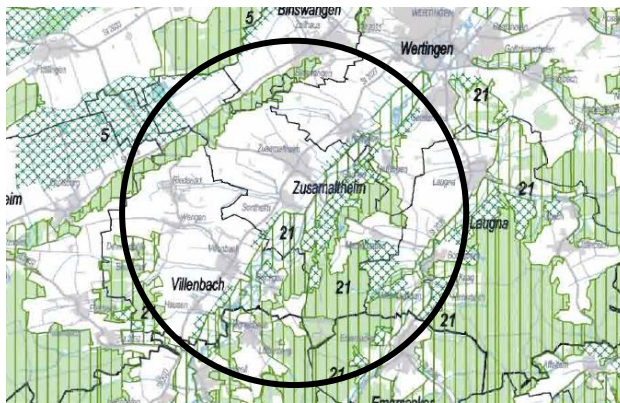
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt weder in einem Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet für die öffentliche Wasserversorgung noch in einem Vorranggebiet für den Hochwasserabfluss und -rückhalt. Auch bezüglich der Bodenschätze sind keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete betroffen.



- Wasserwirtschaft**
- Vorranggebiet für die öffentliche Wasserversorgung / T Nr.... (Vorranggebiet Wasserversorgung)
 - Festgesetztes Wasserschutzgebiet
 - Festgesetztes Überschwemmungsgebiet
- Bodenschätze**
- | | | | |
|--|-----------------------------|----|--------------------|
| | Vorranggebiet (Nr.) | KS | Kies/ Sand |
| | Vorbehaltsgebiet (Nr.) | SD | Sand |
| | | LE | Lehm |
| | | TO | Ton |
| | | TR | Suevit (Riestrass) |
| | | CA | Kalk |

Abb. 2: Karte Siedlung und Versorgung 2a - Regionalplan Augsburg (OM)

Ebenso berührt der Geltungsbereich weder ein Landschaftliches Vorbehaltsgebiet noch ein Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiet.



Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

- Landschaftliches Vorbehaltsgebiet

Abb. 3: Karte Natur und Landschaft 3 - Regionalplan Augsburg (OM)

Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Zusamaltheim verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan (11.01.1995). Die betroffene Fläche ist als Fläche für die Landwirtschaft bzw. Ver- und Entsorgungsfläche dargestellt. Rundum grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen und Grünflächen an.

Es wird eine Flächennutzungsplanänderung nötig. Bei dem geplanten Änderungsbereich handelt es sich um eine Fläche von ca. 0,8 ha.



Abb. 4: Ausschnitt des rechtskräftigen Flächennutzungsplans der Gemeinde Zusamaltheim. Der Geltungsbereich ist schwarz umrandet (OM)

Arten- und Biotopschutzprogramm

Der Geltungsbereich befindet sich im Naturraum „Iller-Lech-Schotterplatten (046)“. Es ist kein Schutzgebiet betroffen.

Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich kein Boden- bzw. Baudenkmal. Im weiteren Umfeld sind mehrere Bodendenkmäler eingetragen.

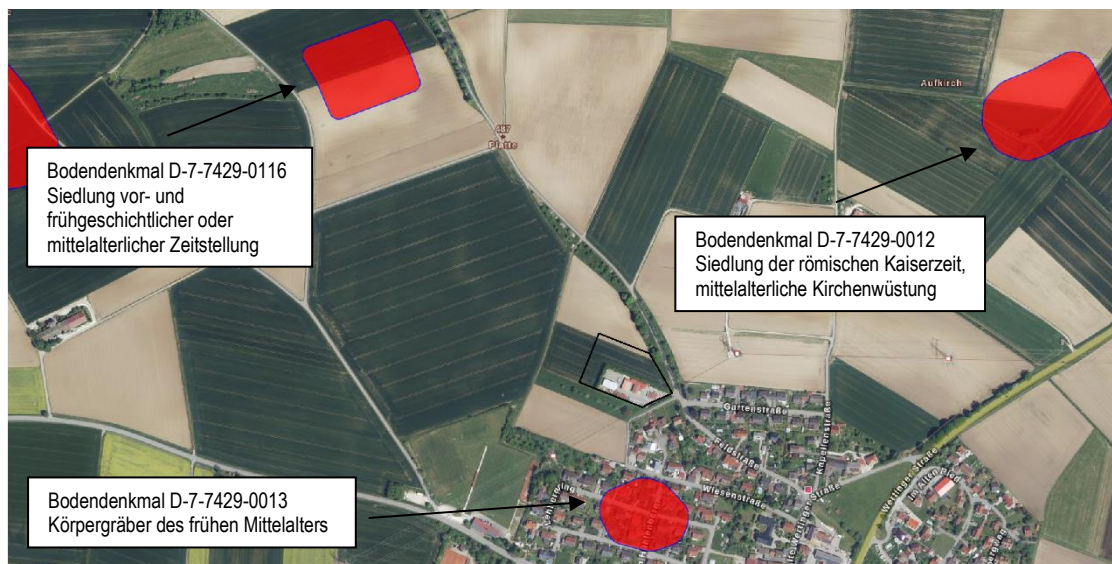


Abb. 5: Ausschnitt BayernAtlas (08/2023); Bodendenkmäler sind rot markiert, Der Geltungsbereich ist schwarz umrandet (OM)

1.2 Derzeitige Nutzung

Das Plangebiet liegt im Bereich der Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten. Derzeit wird die Fläche als Ackerland bzw. gewerblich genutzt. Rundum grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen und Grünflächen an.

Östlich befindet sich die Staatsstraße St207 (Entfernung ca. 350 m), entlang der Feldstraße besteht ein langegezogenes Feldgehölz, welches weiter nach Norden verläuft



Abb. 6: Luftbild BayernAtlas (08/2023); Der Geltungsbereich ist schwarz umrandet (OM)

Biotopstrukturen

Biotope und andere naturschutzrelevante Gebiete sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Im näheren Umfeld ist folgendes Biotop kartiert:



Abb. 8: Luftbild BayernAtlas (08/2023); Der Geltungsbereich ist schwarz umrandet.

Artenschutzrechtliche Belange

Aufgrund der Bestandssituation (intensive landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzung) kann davon ausgegangen werden, dass die Bestandssituation für Vögel des Offenlandes wie z. B. Kiebitz oder Feldlerche auf der Fläche als Bruthabitat mit Einschränkungen geeignet ist. Durch die intensive Bewirtschaftung und wechselnde Nutzung der Ackerflächen besteht somit zwar eine theoretische Möglichkeit, jedoch sind keine Nachweise hierzu vorhanden.

Neben positiv zu beobachtenden Effekten auf den Lebensraum einiger Vogelarten durch die geplante Ausgleichs- und Eingrünungsfläche werden dagegen z. B. einige Wiesenbrüterarten Abstand von den Anlagen halten.

Auf die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG wird im Detail im Umweltbericht eingegangen. Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG werden weder durch die Herstellung der Lagerhalle und -fläche noch durch den Betrieb verletzt.

Topographie und Landschaftsbild

Wie oben beschrieben befindet sich der Planungsumgriff in den Iller-Lech-Schotterplatten und ist durch ein relativ ebenes Gelände geprägt.

Das direkte Umfeld des Planungsgebiets ist vor allem von der landwirtschaftlichen Nutzung (fast ausschließlich Ackerflächen, nur wenige Grünland- und Waldflächen) dominiert. Nordwestlich befindet sich ein größerer Waldstreifen an einem Hang.



Abb. 9: Kartenausschnitt BayernAtlas (OM, 08/2023); Der Geltungsbereich ist schwarz umrandet.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Zusamaltheim möchte für Teilflächen der Flurstücke Nr. 638, 639 einen Bebauungsplan („Seelenäcker“) für ein eingeschränktes Gewerbegebiet zum Bau der Lagerhalle eines Gewerbebetriebs aufstellen. Dadurch soll ein ortsansässiger, gewerblicher Betrieb gefördert werden und die rechtlichen Voraussetzungen für das Erweiterungsvorhaben dieses Betriebs geschaffen werden.

Der Wunsch eines Gewerbebetriebs war der Anlass, den Bebauungsplan für diese Halle und Lagerfläche aufzustellen. Der Geltungsbereich schließt im Norden unmittelbar an die Ortschaft Zusamaltheim an. Bei den derzeitigen Nutzungen der Fläche handelt es sich um Landwirtschaft und Ver- und Entsorgungsflächen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 8.720 m². Davon werden 3.220 m² (Ausgleichspflichtiger Geltungsbereich) als Halle bzw. Lagerfläche samt Erschließung und Eingrünung festgelegt. Die Randbereiche des Flurstücks werden mit einer mehrreihigen Hecke in einer Breite von 3 – 5 m bepflanzt und somit sichergestellt, dass die Anlage nach außen optisch abgeschirmt ist und sich die Fläche gut in das Landschaftsbild einfügt. Alternative Standortprüfungen sind nicht erforderlich, da die geplante Betriebserweiterung nur in der unmittelbaren Nähe des bereits vorhandenen Betriebes wirtschaftlich sinnvoll ist.

Das Flurstück ist derzeit verpachtet und wird zur landwirtschaftlichen Nutzung herangezogen. Der Standort ist daher bez. der Schutzgüter (Mensch, Pflanzen und Tiere, Landschaftsbild) als geringwertig einzustufen.

Der Standort ist an eine bestehende Siedlung angebunden, dies entspricht dem Ziel 3.3 Vermeidung von Zersiedlung des LEP.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren mit Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt.

4. Städtebauliches Konzept und Erschließung

Die Gemeinde Zusamaltheim plant für die Flurstücke Nr. 638/1, 638 TF, 639 TF, Gemarkung Zusamaltheim, im Zentrum des Gemeindegebiets die bauplanungsrechtliche Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet für eine Erweiterung eines Gewerbebetriebs.

Die Haupteerschließung wird über die Feldstraße im Osten erfolgen.

Im gesamten Geltungsbereich wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen. Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan geändert.



Abb. 10: Flächen des Bebauungsplans (OM); Der Geltungsbereich ist schwarz umrandet.

5. Grünordnerisches Konzept und Umwelt

Um dem Übergang zur freien Feldflur Rechnung zu tragen, werden an der westlichen, nördlichen und östlichen Grenze des Geltungsbereichs entsprechende Grünstreifen mit Strauchhecken (drei bis fünf m breit) festgesetzt. Diese Flächen sind entsprechend der Satzung zu bepflanzen.

An der westlichen Grenze des Geltungsbereichs erfolgt außerdem der Ausgleich in Form einer extensiven Streuobstwiese. Die dort geplanten Maßnahmen werden in Abschnitt 2 – Eingriffsregelung detailliert behandelt.

6. Immissionsschutz

Der Bauherr plant die Errichtung von einer Lagerhalle und -flächen auf dem Grundstück.

Durch den Betrieb werden keine schalltechnisch relevanten Immissionen entstehen.

Der Nachweis hierüber muss von einer Fachstelle in Form eines Gutachtens oder einer Unbedenklichkeitsbescheinigung erfolgen. Dieser ist nach Vorliegen der Ausführungsplanung der Gemeinde unaufgefordert vorzulegen.

BEBAUUNGSPLAN
„Seelenäcker“
Gemarkung Zusamaltheim

FLUR-NR. 638/1, 638 TF, 639 TF, GEMARKUNG ZUSAMALTHEIM



TEIL C **BEGRÜNDUNG**

Abschnitt 1 – Allgemein
[Abschnitt 2 – Eingriffsregelung](#)
Abschnitt 3 – Umweltbericht

herb und partner

stadtplaner + landschaftsarchitekten

herb und partner PartGmbH
stadtplaner + landschaftsarchitekten
herrenberg 28 - 86647 buttenwiesen
fon 0 82 74 31 03 720 - fax 0 82 74 31 03 718
info@herb-larc.de - www.herb-larc.de

Vorentwurf
Entwurf
Fassung vom

30.10.2023

Inhalt

1.	Naturschutzfachliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung	3
1.1	Konfliktminimierung und Vermeidung	3
1.2	Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen.....	4
1.2.1	Ermittlung der ausgleichspflichtigen Fläche (Eingriffsfläche)	4
1.2.2	Ausgleichsflächenbedarf, Beeinträchtigungsintensität, Kompensationsfaktor, Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfs	4
1.3	Ausgleichskonzept.....	5
1.3.1	Ziele und Herstellungsmaßnahmen.....	5
1.3.2	Lage und derzeitige Nutzung der Maßnahmenflächen	5
1.3.3	Herstellung und Pflege	5

1. Naturschutzfachliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Nach § 18 Abs. 1 BNatSchG (Fassung vom 29.07.2009, in Kraft getreten am 01.03.2010) ist für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung vorgesehen, wenn aufgrund des Verfahrens nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Gem. § 1a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung unter dem Aspekt Vermeidung und Ausgleich zu berücksichtigen.

Ein Ausgleich ist nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich, wenn ein Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt ist oder zulässig war. Die Überplanung bereits vorhandenen Baurechts nach §§ 30, 34 BauGB ohne Zulassung weiterer Versiegelung führt damit zu keiner Ausgleichspflicht.

Zur Handhabung der Eingriffsregelung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans kommt der Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (ergänzte Fassung, Stand Dezember 2021) zur Anwendung.

Es werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorgesehen. Daneben werden grünordnerische Maßnahmen festgelegt. Diese Maßnahmen vermindern die Auswirkungen des Eingriffes und fördern die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes.

1.1 Konfliktminimierung und Vermeidung

(Leitfaden: Anlage 2, Tabelle 2.1)

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt.

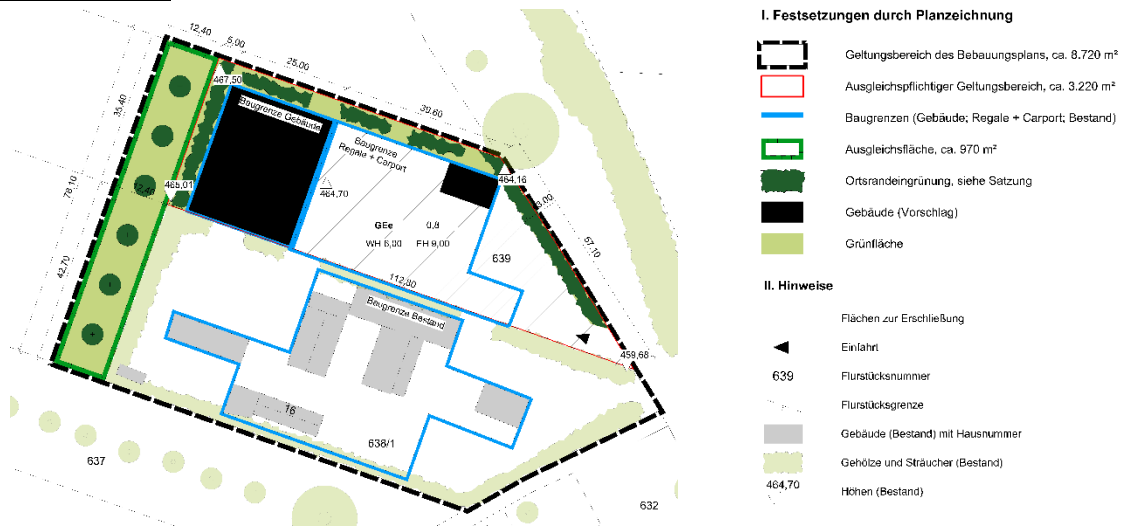
Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahme
Arten und Lebensräume	Überbauung	+ Schaffung von dauerhaften Grünstrukturen durch Eingrünung des eingeschränkten Gewerbegebiets entlang aller Grundstücksgrenzen + Erhalt der Durchlässigkeit (= keine Sockelmauern oder dergleichen) + Verbesserung des Biotopverbunds durch Pflanzung heimischer Sträucher
Boden	Bodenversiegelung	+ Verzicht auf größere Erdmassenbewegungen sowie Veränderung der Oberflächenform + Vermeidung von Bodenkontamination, Nährstoffeinträgen und nicht standortgerechten Bodenveränderungen
Wasser	Flächenversiegelung	+ Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch versickerungsfähige Beläge + Vermeidung Oberflächenbehandlung
Klima und Luft	Überbauung	+ Verbesserung des Luftaustausches durch Randeingrünung

Landschaftsbild	Fernwirkung	+ Reduzierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen bzw. Festsetzungen (z. B. Randeingrünung, Verwendung heimischer Pflanzen)
-----------------	-------------	--

1.2 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen (Kompensationsumfang)
 (Leitfaden: Abb. 8)

1.2.1 Ermittlung der ausgleichspflichtigen Fläche (Eingriffsfläche)

Flächenbilanz



Gesamtfläche Geltungsbereich (inklusive Ausgleichsfläche und Bestand)	<u>8.720,00 m²</u>
Ausgleichspflichtige Fläche	<u>3.220,00 m²</u>

1.2.2 Ausgleichsflächenbedarf, Beeinträchtigungsintensität, Kompensationsfaktor, Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfs

Ausgleichsflächenbedarf

Durch die Größe der ausgleichspflichtigen Fläche, die Wertpunkte des bestehenden Biotoptyps nach Leitfaden und den Beeinträchtigungsfaktor ergibt sich folgender Ausgleichsbedarf:

Ausgleichspflichtige Fläche	<u>3.220,00 m²</u>
Biotoptyp Bestand, Wertpunkte laut Leitfaden A 11, Intensiv Bewirtschafteter Acker, geringe Bedeutung	3 WP
Beeinträchtigungsfaktor = GRZ Planung – GRZ Bestand = 0,80 – 0,00	0,80
Ausgleichsbedarf = Fläche in m ² * Wertpunkte Biotoptyp Bestand * Beeinträchtigungsfaktor	<u>7.728 WP</u>

- Verwendung von Lokalsorten bzw. standortgerechten heimischen Arten
- Schutz gegen Tierverschiss, wenn notwendig

Pflege Extensivgrünland:

- 1 bis 2-mahlige Mahd, jedoch frühestens ab dem 15.06.
- Mahdgut einige Tage auf Fläche belassen, um natürliche Aussaat zu ermöglichen, dann vollständiger Abtransport des Mahdguts, Mulchen auf der Fläche unzulässig
- kein Einsatz von Düngemitteln bzw. Pestiziden auf den Flächen
- Bekämpfung aufkommender Neophyten wie z.B. Goldrute, Drüsiges Springkraut etc.

Pflege Obstgehölze:

- Ausmähen der Baumscheiben bei Bedarf (1. Schnitt im Mai, 2. Schnitt im Juni, 3. Schnitt im Oktober)
- Sicherstellung der Wasserversorgung in den ersten fünf Jahren nach der Pflanzung
- kein Einsatz synthetischer Behandlungsmittel
- Entfernung von Unterwuchs der Bäume in den ersten Standjahren
- Herstellung eines Gießrandes um die Bäume
- Startdüngung bis einschl. 4 Jahre nach der Pflanzung
- Nachpflanzung bei Ausfall
- Schnittmaßnahmen zur Erziehung und Erhaltung einer stabilen Krone
 1. Pflanzschnitt
 2. Erziehungsschnitt
 3. Erhaltungsschnitt

Eine detaillierte Angabe zu den Ausgleichsmaßnahmen und den mittel- und langfristigen Pflegemaßnahmen ist dem Planteil B „Konzept Ausgleichsfläche“ zu entnehmen.

BEBAUUNGSPLAN
„Seelenäcker“
Gemarkung Zusamaltheim

FLUR-NR. 638/1, 638 TF, 639 TF, GEMARKUNG ZUSAMALTHEIM



TEIL C **BEGRÜNDUNG**

Abschnitt 1 – Allgemein
Abschnitt 2 – Eingriffsregelung
Abschnitt 3 – Umweltbericht

herb und partner

stadtplaner + landschaftsarchitekten

herb und partner PartGmbH
stadtplaner + landschaftsarchitekten
herrenberg 28 - 86647 buttenwiesen
fon 0 82 74 31 03 720 - fax 0 82 74 31 03 718
info@herb-larc.de - www.herb-larc.de

Vorentwurf
Entwurf
Fassung vom

30.10.2023

1. Beschreibung und Anlass der Planung

Inhalt und Ziele des Bebauungsplans (Kurzdarstellung)

Die Gemeinde Zusamaltheim möchte für die Flurstücke Nr. 638/1, 638 TF, 639 TF einen Bebauungsplan für ein eingeschränktes Gewerbegebiet zum Bau von einer Lagerhalle und -flächen eines Gewerbebetriebs aufstellen. Damit soll ein ortsansässiger, gewerblicher Betrieb gefördert werden und die rechtlichen Voraussetzungen für das Erweiterungsvorhaben dieses Betriebs geschaffen werden.

Die Gemeinde Zusamaltheim verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Die betroffene Fläche ist landwirtschaftliche Nutzfläche (Ackerbau) bzw. Ver- und Entsorgungsfläche. Rundum grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen und Grünflächen an.

Es wird eine Flächennutzungsplanänderung nötig. Bei dem geplanten Änderungsbereich handelt es sich um eine Fläche von ca. 0,8 ha.

Im gewählten Umgriff des neu aufzustellenden Bebauungsplans wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen. Die genaue Grenzziehung ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

Der Standort ist an eine bestehende Siedlung angebunden. Dies entspricht dem Ziel 3.3 der Vermeidung von Zersiedelung aus dem LEP 2023. Alternative Standortprüfungen sind somit nicht erforderlich.

Nach Energieatlas Bayern handelt es sich nicht um ein benachteiligtes Gebiet im Sinne des EEG als potenzielle PV-Förderfläche.

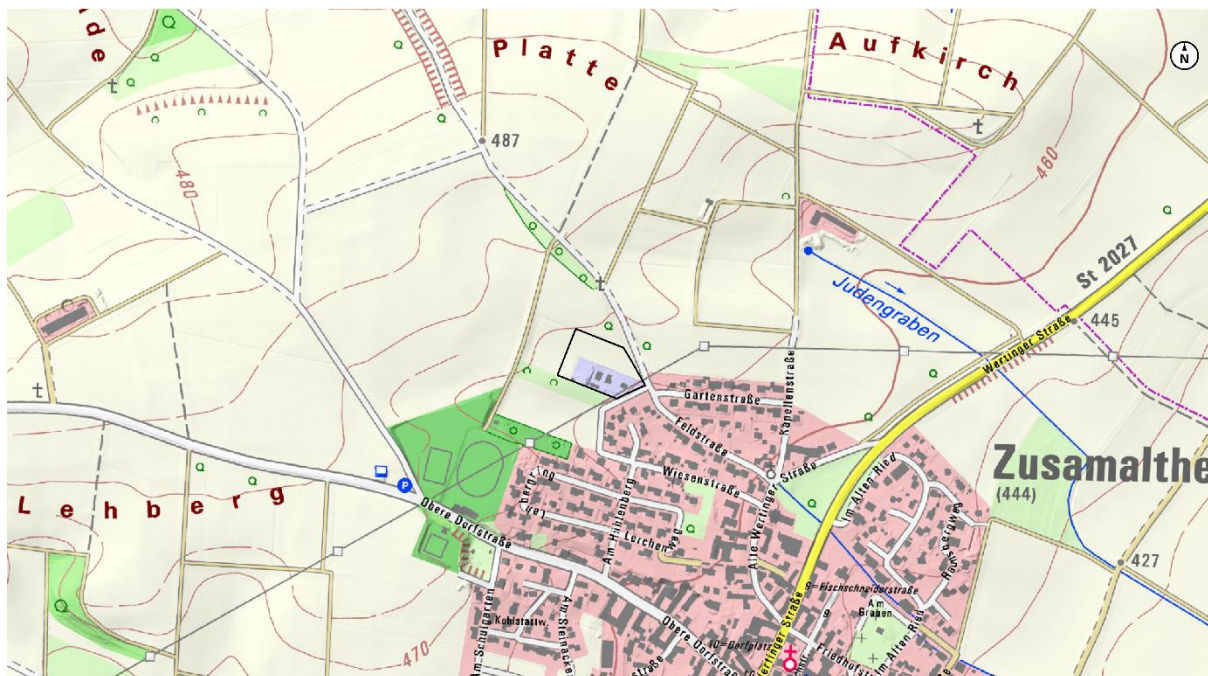


Abb. 1: Lage zum Ort, Kartenausschnitt BayernAtlas (08/2023); Der Geltungsbereich ist schwarz umrandet (OM).



Abb. 2: Luftbild BayernAtlas (08/2023); Der Geltungsbereich ist schwarz umrandet (OM)

2. Planungsrechtliche und übergeordnete Ziele

Regionalplan Region Augsburg (9)

Zusamaltheim gehört zum ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraums Augsburg. Das Gemeindegebiet grenzt an den ländlichen Teilraum an, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. In der Nähe von Zusamaltheim befindet sich das mögliche Mittelzentrum Wertingen, beim nächstgelegene Mittelzentrum handelt es sich um Dillingen a.d.Donau.

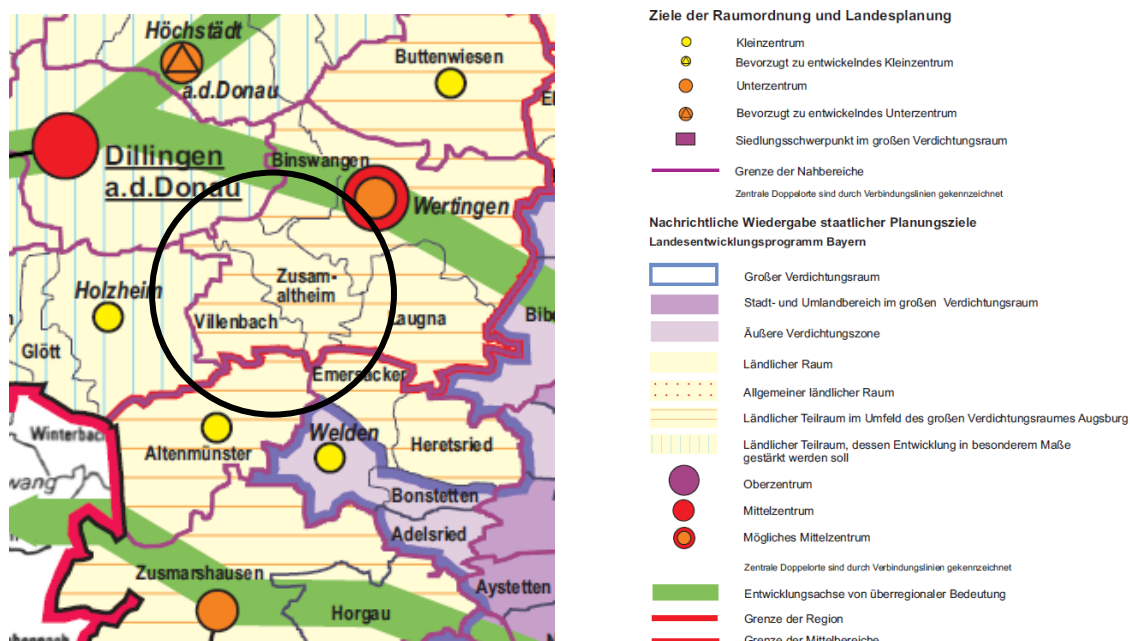


Abb. 3: Karte Raumstruktur – Regionalplan Augsburg (OM)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt weder in einem Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet für die öffentliche Wasserversorgung noch in einem Vorranggebiet für den Hochwasserabfluss und -rückhalt. Auch bezüglich der Bodenschätze sind keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete betroffen.

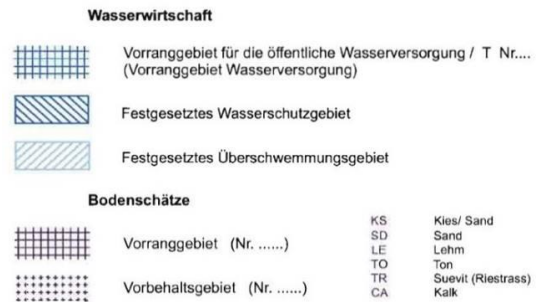
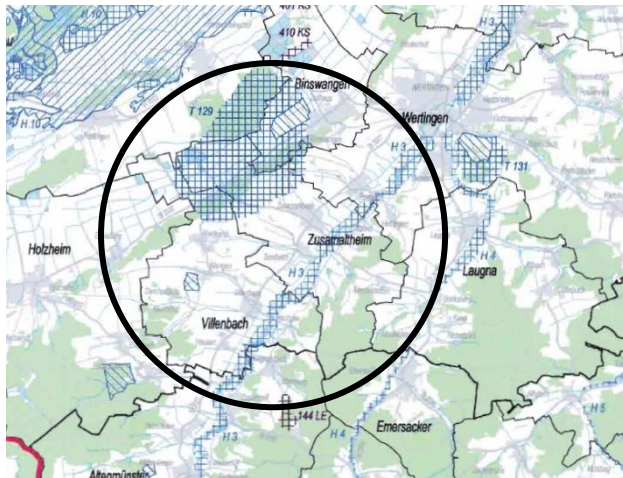
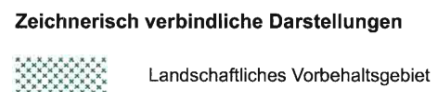
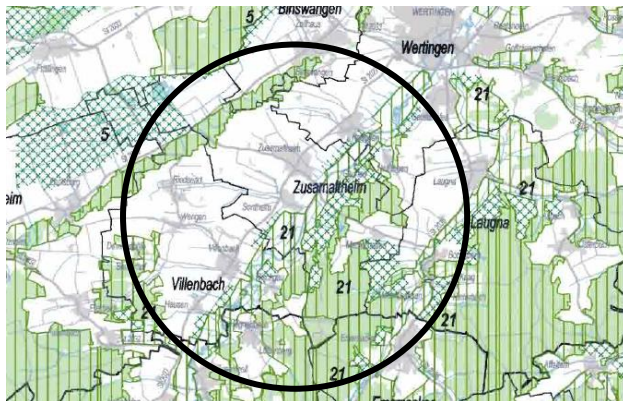


Abb. 4: Karte Siedlung und Versorgung 2a – Regionalplan Augsburg (OM)

Ebenso berührt der Geltungsbereich weder ein Landschaftliches Vorbehaltsgebiet noch ein Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiet.



Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Zusamaltheim verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan (11.01.1995). Die betroffene Fläche ist als Fläche für die Landwirtschaft bzw. Ver- und Entsorgungsfläche dargestellt. Rundum grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen und Grünflächen an.

Es wird eine Flächennutzungsplanänderung nötig. Bei dem geplanten Änderungsbereich handelt es sich um eine Fläche von ca. 0,8 ha.



Abb. 6: Ausschnitt des rechtskräftigen Flächennutzungsplans der Gemeinde Zusamaltheim. Der Geltungsbereich ist schwarz umrandet (OM)

Arten- und Biotopschutzprogramm

Die Fläche der geplanten Lagerhalle und -fläche auf Flur-Nr. 639 befindet sich im Naturraum „Iller-Lech-Schotterplatten (064)“. Es ist kein Schutzgebiet betroffen.

Arten- und Biotopschutz

Im Planungsgebiet oder im nahen Umgriff liegen keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete oder amtliche Biotope.

Es handelt sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche.

Im Planungsgebiet gibt es keine flächenhaften Nachweise der Artenschutzkartierung des Bayerischen Landesamts für Umwelt.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) ist ein Flächenkonzept für den Naturschutz und die Landschaftspflege. Gesetzliche Grundlagen sind im Bayerischen Naturschutzgesetz verankert. Auf dem Flurstück besteht derzeit keine Planung.

Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich kein Boden- bzw. Baudenkmal. Im weiteren Umfeld sind einige Bodendenkmäler eingetragen.

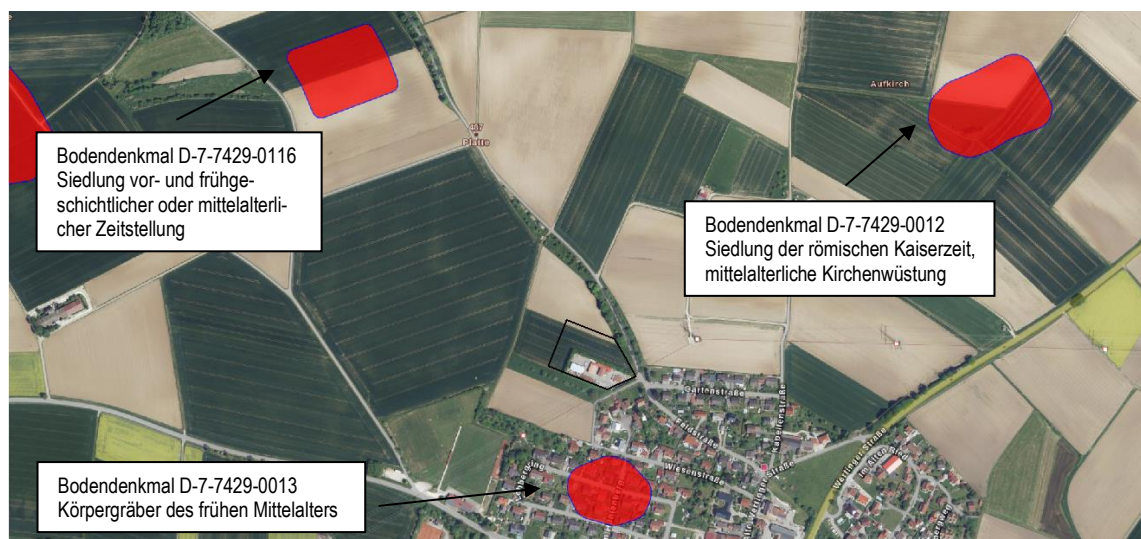


Abb. 7: Ausschnitt BayernAtlas (08/2023); Bodendenkmäler sind rot markiert, Der Geltungsbereich ist schwarz umrandet (OM)

3. Bestandsaufnahme und Prognose

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands der erheblich beeinflussten Flächen (Flr. Nr. 639 TF).

Schutzgut Mensch – schädliche Umwelteinwirkungen (Lärm) und Erholung

Beschreibung: Die betrachtete Fläche ist größtenteils durch intensive Ackernutzung geprägt und hat aufgrund Ihrer Lage und Größe für die Erholung keine Bedeutung. Durch die landwirtschaftliche Nutzung kommt es durch die landwirtschaftlichen Maschinen zu Lärm, wenn die Flächen bestellt werden.

Bewertung: Das Schutzgut Mensch erfährt keine Beeinträchtigung.

Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität)

Beschreibung: Die potentiell natürliche Vegetation (pnV) für den betrachteten Bereich wäre „Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Waldgersten-Buchenwald“. Weder die Betrachtungsfläche noch die Umgebung entsprechen dieser. Sie sind durch großflächige, intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt oder bebaut. Biotope und andere Schutzgebiete sind weit entfernt. Die Fläche sowie die Umgebung sind durch den Ackerbau stark anthropogen beeinflusst.

Durch die Herstellung der Lagerhalle und -fläche entsteht eine teilweise versiegelte Fläche von ca. 4.190 m². Diese ist zukünftig für Vögel nicht mehr als Bruthabitat bzw. Lebensraum interessant. Die weitläufige Riedellandschaft, welche stark durch die Landwirtschaft geprägt ist, bleibt auch weiterhin als Lebensraum z. B. für Vögel des Offenlands erhalten.

Bewertung: Das Schutzgut Tiere und Pflanzen erfährt eine geringe Beeinträchtigung. Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG werden weder durch die Herstellung der Halle und Lagerfläche noch durch den Betrieb verletzt.

Durch die Eingrünung und die Entwicklung der Streuobstwiese mit Extensivgrünland erfährt die Fläche im Geltungsbereich als mögliches Habitat vieler Tierarten eine Aufwertung.

Schutzgut Boden

Beschreibung: Die Übersichtsbodenkarte (1:25.000) der Bayerischen Vermessungsverwaltung bestimmt den vorherrschenden Boden als 3a, fast ausschließlich Pararendzina aus Carbonatschluff (Löss). Das Planungsgebiet liegt in der naturräumlichen Einheit Iller-Lech-Schotterplatten (046).

Der Boden im Planungsumgriff und der näheren Umgebung ist stark anthropogen beeinflusst. Die intensiven Ackerflächen erfahren eine regelmäßige Offenlegung und Umgrabung sowie einen Eintrag von Dünge- und Pflanzenschutzmittel.

Durch die Bebauung und Versiegelung finden Eingriffe in den Bodenhaushalt statt. Durch die Etablierung von Extensivgrünland ist die Ausgleichsfläche zukünftig dauerhaft bedeckt.

Bewertung: Das Schutzgut Boden erfährt eine mittlere Beeinträchtigung bzw. eine teilweise Verbesserung.

Schutzgut Wasser

Beschreibung: Es sind keine oberirdischen Gewässer betroffen.

Die Fläche liegt weder im wassersensiblen Bereich noch im Einflussbereich vom HQ (Bayernatlas des Bayerischen Staatsministerium für Finanzen und Heimat). Ebenso sind keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete Wasser oder Trinkwasserschutzgebiete betroffen.

Durch die intensive Ackernutzung erfolgen Einträge von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln. Bei Bebauung finden Eingriffe in den Bodenhaushalt beim Fundamentbau statt. Der Boden der Ausgleichsfläche ist durch Wiesenansaat zukünftig dauerhaft bedeckt, es findet kein Eintrag von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln mehr statt.

Aufgrund der teilweisen Versiegelung des Geltungsbereichs kann die Versickerung nur noch in den Grünflächen (Eingrünung + Ausgleichsfläche) erfolgen.

Durch die dauerhafte Bodenbedeckung der Ausgleichsfläche ist das Grundwasser an dieser Stelle besser geschützt. Der landwirtschaftliche Eingriff in den Boden -und Wasserhaushalt entfällt.

Bewertung: Das Schutzgut Wasser erfährt eine geringe Beeinträchtigung.

Schutzgut Klima / Luft

Beschreibung: Im FNP ist die betrachtete Fläche als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Das Planungsgebiet liegt im Talraum des Lechs. Die Ortschaft Zusamaltheim befindet sich unmittelbar südwestlich des Geltungsbereichs.

Es wird eine Jahresniederschlagssumme von etwa 890 mm und eine Jahresmitteltemperatur von gut 9,5°C angegeben. Dabei ist der Sommer wärmer und der Winter kühler. Der Niederschlag ist jeweils deutlich über der Temperaturkurve des Klimadiagramms. Dies bedeutet, dass der Niederschlag höher als die Verdunstung ist.

Bewertung: Das Schutzgut Klima/ Luft ist von den Änderungen nicht betroffen.

Schutzgut Landschaftsbild und Ortsbild

Beschreibung: Durch die Lage in der Riedellandschaft ist die Fläche im Nahbereich sichtbar. Die Landschaft ist strukturarm. Östlich zieht sich die Hangleite der Zusam entlang. Das Vorhabensgebiet grenzt direkt an Zusamaltheim an. Durch die Streuobstwiese und die Eingrünung des Geltungsbereichs wird das Landschaftsbild bzw. die Ortsrandeingrünung teilweise verbessert.

Bewertung: Das Landschaftsbild und Ortsbild erfahren eine geringe Beeinträchtigung bzw. eine teilweise Verbesserung.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Beschreibung: Im Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans sind keine bekannten Bau- oder Bodendenkmäler laut Denkmalatlas Bayern verzeichnet. Die bewirtschafteten landwirtschaftlichen Flächen haben eine Ertragsfunktion, die als Sachgut zu werten ist.

Bewertung: Das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter erfährt eine geringe Beeinträchtigung.

Allgemein gilt:

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz. Sie sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-09, anzuzeigen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Ein Ökosystem wird nicht nur durch seine Einzelelemente (Schutzgüter) geprägt, sondern wesentlich auch durch die Art der Wechselbeziehungen zwischen diesen.

Es bestehen geringe Auswirkungen auf die Schutzgüter und ebenso nachrangig sind die Wechselwirkungen zwischen diesen.

Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Schutzgut Mensch – Erholung: Es ist von keiner Beeinträchtigung des Erholungswerts auszugehen.

Schutzgut Mensch – schädliche Umwelteinwirkungen (Lärm): Die Lärmbelastung wird durch die geplante Lagerhalle und -fläche nicht stärker als sie aktuell ist.

Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität): Das Schutzgut Tiere und Pflanzen erfährt eine geringe Beeinträchtigung. Durch Minimierungsmaßnahmen (Neuschaffung von Grünstrukturen durch Eingrünung, Ausgleich) und die dauerhafte Bodenbedeckung durch Wiesenansaat in der Ausgleichsfläche kann die Situation teilweise verbessert werden.

Schutzgut Boden: Das Schutzgut Boden erfährt eine mittlere Beeinträchtigung bzw. eine teilweise Verbesserung durch Entfall der Offenlegung und wegfallenden Eintrag von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln.

Schutzgut Wasser: Da keine Oberflächengewässer und Hochwasserüberschwemmungsbereiche vorhanden sind, ergeben sich nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

Schutzgut Klima/ Luft: Großklimatisch sind keine Auswirkungen zu erwarten. Das Schutzgut Klima/ Luft ist von den Änderungen nicht betroffen.

Schutzgut Landschaftsbild und Ortsbild: Die Errichtung einer Halle stellt immer einen Eingriff in das Landschaftsbild dar. Durch die Ortsrandeingrünung und die Streuobstwiese werden das

Landschaftsbild und die Ortsrandeingrünung jedoch auch aufgewertet. Das Landschaftsbild erfährt eine geringe Beeinträchtigung bzw. eine teilweise Verbesserung.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter: Durch den Verlust der landwirtschaftlichen Ertragsfunktion erfährt das Schutzgut eine geringe Beeinträchtigung.

Prognose der Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung (Nullvariante) der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung sind insgesamt keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Umweltzustand (Schutzgüter) zu erwarten. Allerdings sind auch keine Verbesserungen für die Schutzgüter zu erwarten, wie durch Entfall der Offenlegung, Ausgleichsfläche, Eingrünung und wegfallenden Eintrag von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln.

Die Gemeinde ermöglicht mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans einem ortsansässigen Handwerksbetrieb einen zukunftsfähigen Erweiterungsbau in Zusamaltheim.

Die unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen bestehen im Wesentlichen aus dem Eingriff in die landwirtschaftliche Nutzfläche, teilweise Versiegelung und das Landschaftsbild.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung, Ausgleich des Eingriffs

Schutzgut Mensch

- a) Schaffung dauerhafter Grünstrukturen (Ortsrandeingrünung, Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des BPlans) zur Minimierung der möglichen Immissionen

Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität)

- b) Ansaat Wiese der Ausgleichsfläche
- c) Ausgleichsmaßnahmen im unmittelbaren Umgriff (im Rahmen der Bauleitplanung)

Schutzgut Boden

- d) Oberbodenschutz durch fachgerechten Abtrag und Wiederverwendung
Begründung:
Baumaßnahmen erfordern Erdbewegungen und bewirken einen Eingriff in den Bodenhaushalt. Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen sind die Belange des Bodenschutzes zu berücksichtigen, insbesondere ist auf einen sparsamen Umgang mit dem Boden zu achten.
- e) Schutz des Bodens durch Bepflanzung (Ansaat)

Schutzgut Wasser

- f) Anfallendes Niederschlagswasser wird unverändert vor Ort versickert
- g) Auf ein Eintauchen von Baukörpern in das Grundwasser wird verzichtet
- h) Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeintrag durch dauerhaften Bewuchs

Schutzgut Klima / Luft

- i) Schaffung dauerhafter Grünstrukturen (Wiesen, Ortsrandeingrünung, Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des BPlans)

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

- j) Schaffung dauerhafter Grünstrukturen (Wiesen, Ortsrandeingrünung, Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des BPlans)

Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

Die unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen bestehen im Wesentlichen aus dem Eingriff in die landwirtschaftliche Nutzfläche, teilweise Versiegelung und das Landschaftsbild.

Ausgleichsmaßnahmen

Im Rahmen der Eingriffsregelung wird eine Ausgleichsfläche notwendig.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind im Abschnitt 2 der Begründung (Eingriffsregelung) beschrieben und werden im Planteil B (Konzept Ausgleichsfläche) festgesetzt.

Alternativen, Methodik, Monitoring

Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Standortalternativen) wurden nicht vorgeschlagen. Dem Eigentümer und Investor steht nur diese Fläche zur Verfügung, um sein bestehendes Unternehmen wirtschaftlich sinnvoll zu erweitern. Bei Betrachtung aller Schutzgüter ist der beschriebene Standort einer mit geringen Beeinträchtigungen.

Beschreibung, wie die Umweltprüfung vorgenommen wurde (Prüfmethoden) Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Die Bauherren sind im Besitz des betrachteten Flurstücks Nr. 639. Für die Umweltprüfung fanden § 1 Abs. 6 Nr. 7, § 2a Nr. 2 Satz 2 und Anlage 1 BauGB Anwendung.

Angewandte Untersuchungsmethoden

Die Untersuchung erfolgte anhand des allgemeinen Kenntnisstands. Bewertungen erfolgten verbalargumentativ.

Es erfolgte eine Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter, die durch das Vorhaben betroffen sein können. Als Grundlage für die Bestandsaufnahme dienten die Aussagen der Flächennutzungsplanung der Gemeinde sowie andere übergeordnete Planungen (RP). Es wurden einschlägige Online-Karteninformationsdienste abgefragt.

Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

Aufgrund des groben Prüfrasters sind die vorliegenden Daten jedoch als ausreichend zu betrachten.

Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt (Monitoring)

Es ist zu überprüfen, ob die geforderten Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich erbracht worden sind. Die Überprüfung hat spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu erfolgen. Eine weitere Prüfung, ob das Begrünungsziel erreicht wurde, ist nach vier Jahren durchzuführen.

Literatur und Quellen

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT – Artenschutzkartierung Bayern (Ortsbezogene Nachweise) Stand 17.08.2023

BAYERISCHE STAATSREGIERUNG - LANDESAMT FÜR DIGITALISIERUNG, BREITBAND UND VERMESSUNG: Bayernatlas: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas> (17.08.2023)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz FIN-Web (Online-Viewer): <http://gisportal-umwelt2.bayern.de/finweb> (17.08.2023)

CLIMATE-DATA.ORG: Klimadiagramm: <https://de.climate-data.org/europa/deutschland/bayern/zusamaltheim-437748/> (17.08.2023)

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft: Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfaden, Dezember 2021

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN: Landesentwicklungsprogramm Bayern, 2023

BUNDESANSTALT FÜR LANDESKUNDE UND RAUMFORSCHUNG: Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 172 Nördlingen, Bad Godesberg 1962; Internetquelle: <http://geographie.giersbeck.de/karten/172.pdf> (aufgerufen am (17.08.2023)

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNATSCHG) in der aktuell gültigen Fassung

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der aktuell gültigen Fassung

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION 9 AUGSBURG, Regionalplan Region Augsburg

LANDKREIS DILLINGEN AN DER DONAU (1995): Arten- und Biotopschutzprogramm - Naturräumliche Untereinheiten

BEBAUUNGSPLAN
„Seelenäcker“
Gemarkung Zusamaltheim

Flur-Nr. 638/1, 638 TF, 639 TF, Gemarkung Zusamaltheim



TEIL D ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

TEIL	A	PLANZEICHNUNG: PLANTEIL A + PLANTEIL B
TEIL	B	SATZUNG + VERFAHRENSVERMERKE
TEIL	C	BEGRÜNDUNG – ALLGEMEIN, EINGRIFFSREGLUNG, UMWELTBERICHT
TEIL	D	ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Zusamaltheim möchte für die Flurstücke Nr. 638/1, 638 TF, 639 TF einen Bebauungsplan für ein eingeschränktes Gewerbegebiet zum Bau von einer Lagerhalle und -flächen eines Gewerbebetriebs aufstellen. Damit soll ein gewerblicher Betrieb gefördert werden.

Die Gemeinde Zusamaltheim verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Die betroffene Fläche ist landwirtschaftliche Nutzfläche (Ackerbau) bzw. Ver- und Entsorgungsfläche ausgewiesen. Rundum grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen und Grünflächen an.

Es wird eine Flächennutzungsplanänderung nötig. Bei dem geplanten Änderungsbereich handelt es sich um eine Fläche von ca. 0,8 ha. Die Flächennutzungsplanänderung wird im Parallelverfahren durchgeführt.

Der Geltungsbereich befindet sich in der Riedellandschaft in strukturarmer landwirtschaftlicher Nutzfläche. Die unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen bestehen im Wesentlichen durch den Eingriff in die landwirtschaftliche Nutzfläche und das Landschaftsbild.

Durch Schaffung dauerhafter Grünstrukturen in Form der vollständigen Eingrünung des Geltungsbereichs und Ausgleichsmaßnahmen im unmittelbaren Nahbereich kann die Situation verbessert werden.

Der landwirtschaftliche Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt entfällt. Die erforderlichen Minimierungsmaßnahmen lassen insgesamt keine erheblichen negativen Auswirkungen und Folgen sowohl auf die Schutzgüter Mensch, Fauna und Flora, Boden, Wasser, Luft/Klima als auch auf das Landschaftsbild erwarten.

Der Ausgleichsflächenbedarf wird nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen) ermittelt.

Zusammenfassend betrachtet sind mit der Aufstellung des Bebauungsplans hauptsächlich die Schutzgüter Boden und das Landschaftsbild betroffen.

Die Gemeinde Zusamaltheim stellt mit dem Bebauungsplan „Seelenäcker“ die Weichen für eine zukunftsfähige Erweiterung eines ortsansässigen, gewerblichen Betriebs. Dieser Priorität wird Vorzug gegenüber dem Naturschutz und dem Schutz des Landschaftsbildes gegeben.